

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

Di era globalisasi, orang tidak kesulitan lagi untuk mendapatkan dana atau pinjaman dengan cepat dan mudah untuk mengembangkan atau memperbesar usahanya. Seorang pengusaha dapat dengan mudah mencari tempat untuk meminjam uang di berbagai lembaga keuangan. Salah satu lembaga keuangan yang memberikan fasilitas pinjaman atau kredit adalah lembaga perbankan. Menurut Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah

jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum). Oleh sebab itu dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dapat membayar, untuk itu dalam memberikan fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan pada asas kehati-hatian yaitu; *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Conditions of economic* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan).<sup>1</sup>

Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan adanya jaminan kredit. Karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila

---

<sup>1</sup> Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni, hlm. 184.

debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Sedangkan perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian aksesoir misalnya; perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia. Oleh karena itu sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir dimana perjanjian jaminan selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian jaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dalam Pasal 1 ayat (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang didalamnya menjelaskan mengenai

perlindungan dan keistimewaan kepada kreditur tertentu, dimana dengan adanya keistimewaan tersebut menjadikan pihak bank mudah melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan bilamana debitur wanprestasi, namun keistimewaan itu tidak menjadi jaminan akan pelunasan hutang debitur berjalan baik.

Perjanjian Hak tanggungan merupakan suatu perjanjian yang dapat menimbulkan prestasi di antara kedua belah pihak, dimana pihak pemilik tanah prestasinya adalah menyerahkan sertifikat tanah miliknya ke dalam penguasaan penerima hak tanggungan dan mematuhi isi perjanjian lainnya. Pemegang hak tanggungan prestasinya adalah menyerahkan kembali sertifikat tanah tersebut kepada si pemilik apabila ditebusnya.

Dalam hubungan perhutangan ada kewajiban debitur untuk berprestasi dan ada hak bagi kreditur atas prestasi debitur. Adapun yang dimaksud prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdara adalah berupa: Menyerahkan sesuatu, melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan suatu perbuatan. Hubungan hukum akan lancar jika masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya yaitu suatu prestasi.

Sebagaimana proses pemberian kredit kepada debitur di PT. Bank Sumut, yang mana usaha debitur tidak selamanya mengalami peningkatan, bahkan dalam menjalankan suatu usaha sering terjadinya penurunan baik pada usaha yang kecil maupun usaha yang sudah besar. Hal demikian bukan merupakan hal yang baru, karena dalam dunia usaha atau bisnis sudah menjadi hal yang wajar bila mengalami pasang-surut. Pasang-surut dunia usaha atau bisnis juga terjadi pada

debitur di PT. Bank Sumut, terkadang debitur mengalami kerugian yang besar sehingga tidak mampu membayar hutangnya dan hal ini sedikit banyak terjadi pada debitur. Persoalan yang muncul kemudian dan akan dibahas dalam penelitian ini adalah terkait perlindungan hukum bagi kreditur (bank) dalam eksekusi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka menarik untuk diteliti dan dikaji lebih dalam dan menuangkannya kedalam suatu penulisan yang berbentuk skripsi dengan judul: “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT NOMOR 001/KC13-APK/KU/2009 DI BANK SUMUT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, permasalahan yang kemudian timbul untuk dibahas dalam skripsi ini adalah bagaimana penyelesaiannya dalam hal debitur melakukan wanprestasi?

Berdasarkan rumusan diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Tujuan Objektif.

Tujuan objektifnya adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan perjanjian kredit nomor 001/KC13-APK/KU/2009 di Bank Sumut dengan jaminan hak tanggungan.

2. Tujuan Subjektif.

Tujuan subjektifnya adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata-1 pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.